PATAGÔNIA
CAPITAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CAIXA IMOVEIS CORPORATIVOS

CNPJ: 38.658.984/0001-75

RELATÓRIO MENSAL
SETEMBRO DE 2026

VÓRTX

Esta apresentação foi elaborada pela Vórtx DTVM, em conjunto com a Patagônia Capital.
O relatório reúne as informações consolidadas sobre a parcela de valores mobiliários e imobiliários do Fundo, em conformidade com o Regulamento do Fundo

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Carta do Gestor 1/2

R$ 71,30	+1,73%	R$ 0,75	12,62% a.a.	12,71%	0,73
Cota de fechamento	Variação no mês	Distribuição por cota	DY anualizado	DY 12 meses (R$ 9,06/cota)	P/VP (VP de agosto)

Desempenho da cota e distribuição

Em setembro, as cotas encerraram o mês a R$ 71,30, alta de 1,73% em relação ao fechamento de agosto (R$ 70,09). O Fundo manteve a distribuição de R$ 0,75 por cota, o que representa um dividend yield de 1,05% no mês e 12,62% a.a. sobre a cota de fechamento.

Obras e benfeitorias

No ativo de Brasília, restam apenas 5 m² para a conclusão da pintura do subsolo. O serviço ainda não foi finalizado, pois o prestador responsável pela impermeabilização da laje continua atuando em um ponto específico com infiltração persistente.

Em relação aos elevadores, a Caixa recebeu o aceite formal do escopo e iniciou a elaboração do respectivo termo, com previsão de assinatura no próximo mês. Além disso, foi aprovado o orçamento de R$ 3.850.000,00, apresentado pela TKE para a substituição dos elevadores.

No ativo de Horto Florestal, não houve avanços relevantes no período. O Fundo segue acompanhando o processo de aprovação, pela Caixa, do projeto de acessibilidade junto ao Corpo de Bombeiros.

Para o ativo de Cuiabá, o Fundo está realizando cotações para a execução do projeto de modernização da fachada do edifício.

Os demais imóveis não apresentam obras em andamento ou atualizações relevantes no período.

Revisional

Neste momento, o Fundo está apenas consultando escritórios e analisando possibilidades em relação a uma eventual ação revisional contra a Caixa.

Disclaimer As informações aqui têm caráter meramente informativo. Para avaliação da performance de quaisquer fundos de investimentos, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia da Patagônia Capital, de qualquer de suas afiliadas, do administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do prospecto dos fundos de investimento em que deseja aplicar. Investimentos implicam na exposição a riscos, inclusive na possibilidade de perda total do investimento. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Carta do Gestor 2/2

Cenário macroeconômico

O mês de setembro foi marcado pela reta final da campanha eleitoral. Os investidores passaram a acompanhar de perto o que cada candidato propõe para as contas públicas, num momento em que a dívida bruta segue em alta, e essa atenção ao fiscal manteve os ativos locais voláteis ao longo do mês.

Na política monetária, o Copom cortou a Selic para 13,75% a.a., o que leva a redução acumulada em 2026 a 125 bps. O comunicado, porém, manteve o tom cauteloso: as projeções de inflação continuam acima da meta, e o Banco Central sinalizou que não pretende acelerar o ritmo de cortes enquanto esse quadro persistir.

Lá fora, o Federal Reserve confirmou a alta de juros que os contratos futuros já precificavam desde agosto. A guerra entre EUA e Irã continua sem solução, e o barril de petróleo terminou setembro acima de US$ 95, o que dificulta o trabalho dos bancos centrais no combate à inflação.

Nesse ambiente, o Ibovespa subiu 5%, enquanto o IFIX recuou 0,2% e completou cinco meses seguidos de queda, embora com perda bem menor que a de agosto.

Mercado de FIIs

A liquidez do mercado melhorou em setembro. O volume médio diário de negociação superou R$ 350 milhões, acima dos meses anteriores, e o IFIX fechou o período a 0,87x o valor patrimonial.

Entre os segmentos, as lajes corporativas lideraram, com alta de 1,4%, seguidas por shopping (+0,8%) e logística (+0,6%). Do outro lado, renda urbana caiu 3,1%, outros 1,3% e recebíveis 0,8%. Nos escritórios, os ativos de alto padrão em regiões centrais seguem em recuperação, e a absorção continua mais lenta nas regiões periféricas.

Disclaimer As informações aqui têm caráter meramente informativo. Para avaliação da performance de quaisquer fundos de investimentos, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia da Patagônia Capital, de qualquer de suas afiliadas, do administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do prospecto dos fundos de investimento em que deseja aplicar. Investimentos implicam na exposição a riscos, inclusive na possibilidade de perda total do investimento. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Informações gerais do fundo

SETEMBRO/2026

R$ 381,3 mi	3.924.500	R$ 97,17	R$ 71,30	0,73	95,59%	95,60%
Patrimônio líquido	Quantidade de cotas	Cota patrimonial	Cota de mercado	P/B	Distribuído no mês	Distrib. no semestre

OBJETIVO

O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como objetivo a valorização de suas cotas por meio da aquisição de ativos imobiliários e/ou recebimentos mensais de locação e investimento em valores mobiliários, segundo a política de investimento estabelecida no Regulamento.

Em 23 de dezembro de 2020, a Caixa Econômica Federal integralizou no Fundo 10 agências, celebrando o contrato de locação de 10 anos na modalidade Sale and Leaseback.

A oferta pública de distribuição secundária da totalidade das cotas da Caixa ocorreu em 31 de março de 2021, ao preço de R$ 101,99 por cota.

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

DADOS

CNPJ
38.658.984/0001-75

Gestor de Valores Mobiliários
Patagônia Capital

Administrador
Vórtx

Ticker
CXCO11

Auditor independente
Next

IPO
31/03/2021

CARACTERÍSTICAS

Tipo de fundo
FII

Início das atividades
14/09/2020

Tipo de oferta
ICVM 400

Prazo do fundo
Indeterminado

PORTFÓLIO

Número de ativos
9

ABL
86.623 m²

Vacância física
0%

Número de locatários
1

TAXAS	0,125% Administração	0,125% Gestão	0,250% Total

Disclaimer As informações aqui têm caráter meramente informativo. Para avaliação da performance de quaisquer fundos de investimentos, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia da Patagônia Capital, de qualquer de suas afiliadas, do administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do prospecto dos fundos de investimento em que deseja aplicar. Investimentos implicam na exposição a riscos, inclusive na possibilidade de perda total do investimento. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Características do contrato de locação

10 anos	IPCA ou IGP-M	Caixa
Prazo dos contratos, até dez/2030	Reajuste anual pelo menor dos dois índices	Locatária única, em Sale and Leaseback

Modalidade	Contratos de locação na modalidade Sale and Leaseback, celebrados entre o Fundo e a Caixa Econômica Federal, com vigência de 10 anos e vencimento em 25 de dezembro de 2030.
Correção dos aluguéis	Reajuste anual pela variação acumulada do IPCA ou do IGP-M, o que for menor. Em abril de 2025, correção de +5,48% pelo IPCA; em abril de 2026, correção negativa de -1,82% pelo IGP-M.
Revisão judicial	Renúncia ao direito de pleitear revisão judicial dos aluguéis, exceto por 1 (uma) ação revisional no 5º ano de vigência dos contratos.
Benfeitorias	O Fundo compromete-se a realizar as benfeitorias descritas nos contratos, iniciadas conforme cronograma indicativo.
Rescisão antecipada	A Locatária indeniza o Fundo pelo valor presente, à taxa Selic, do montante total devido no período contratual remanescente.
Opção de compra	A Caixa pode adquirir cada imóvel ao término do contrato, pelo valor de mercado à época, conforme regra do contrato de locação.

LINHA DO TEMPO DO CONTRATO

Dez/2020
Início dos contratos de locação com a Caixa, em Sale and Leaseback

5º ano de vigência
Janela para a única ação revisional dos aluguéis

Jul/2026
Venda do ativo de Cascavel por R$ 26,9 milhões, cap rate de 7,36%

51 meses de prazo médio remanescente

25/12/2030
Vencimento dos contratos e opção de compra da Caixa a valor de mercado

Disclaimer As informações aqui têm caráter meramente informativo. Para avaliação da performance de quaisquer fundos de investimentos, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia da Patagônia Capital, de qualquer de suas afiliadas, do administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do prospecto dos fundos de investimento em que deseja aplicar. Investimentos implicam na exposição a riscos, inclusive na possibilidade de perda total do investimento. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Portfólio

O valor de mercado e o cap rate dos imóveis foram atualizados conforme o novo Laudo de Avaliação Patrimonial.

Ativo	Localização	ABL (m²)	% da receita	Valor de mercado (R$ mi)	Aluguel mensal (R$ mil)	Aluguel (R$/m²)	Cap rate (a.a.)
Ed. Blumenau	Blumenau/SC	5.793	4%	15,9	128,8	22,24	9,72%
Ed. Carlos Gomes	Curitiba/PR	15.779	14%	49,2	419,2	26,57	10,22%
Ed. Caxias do Sul	Caxias do Sul/RS	4.136	3%	11,3	97,7	23,61	10,37%
Ed. Filial	Brasília/DF	16.703	39%	131,1	1.202,5	71,99	11,01%
Ed. Horto Florestal	Belo Horizonte/MG	7.572	3%	11,2	94,0	12,41	10,07%
Ed. Novo Hamburgo	Novo Hamburgo/RS	4.782	3%	10,2	91,2	19,07	10,73%
Ed. Querência	Porto Alegre/RS	22.544	19%	68,8	589,9	26,17	10,29%
Ed. Sede Contorno	Belo Horizonte/MG	3.746	10%	32,9	290,2	77,47	10,59%
Ed. Sede Mato Grosso	Cuiabá/MT	5.570	5%	17,8	147,1	26,40	9,91%
Total		**86.625**	**100%**	**348,4**	**3.060,6**	**35,33**	**10,54%**

PRESENÇA GEOGRÁFICA



Receita por estado

DF 39% · RS 25% · PR 14%
MG 13% · MT 5% · SC 4%

100% dos imóveis locados à Caixa Econômica Federal, com vacância física de 0% e prazo médio remanescente de 51 meses. O Edifício Filial, em Brasília/DF, é o ativo de maior valor patrimonial e responde pela maior receita de aluguel do Fundo.

Disclaimer As informações aqui têm caráter meramente informativo. Para avaliação da performance de quaisquer fundos de investimentos, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia da Patagônia Capital, de qualquer de suas afiliadas, do administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do prospecto dos fundos de investimento em que deseja aplicar. Investimentos implicam na exposição a riscos, inclusive na possibilidade de perda total do investimento. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Demonstração de resultado

Resultado Financeiro – Regime de Caixa	Jul/26	Ago/26	Set/26	2º semestre
Receitas	**3.308.148**	**3.272.765**	**3.215.127**	**9.796.041**
Receita de Aluguel	3.141.898	3.115.491	3.060.542	9.317.931
CRI	51.507	45.652	86.703	183.862
Receita Renda Fixa	114.744	111.622	67.882	294.248
Despesas	**(229.378)**	**(168.842)**	**(162.136)**	**(560.356)**
Despesas Operacionais	(229.378)	(168.842)	(162.136)	(560.356)
Despesa Financeira	–	–	–	–
Resultado*	**3.078.770**	**3.103.923**	**3.052.992**	**9.235.685**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	2.924.832	2.948.727	2.900.342	8.773.900
Rendimento distribuído	2.943.375	2.943.375	2.943.375	8.830.125
Distribuição média / cota	R$ 0,75	R$ 0,75	R$ 0,75	R$ 0,75

* A DRE reflete o resultado ajustado, sem considerar receitas não recorrentes.

Disclaimer As informações aqui têm caráter meramente informativo. Para avaliação da performance de quaisquer fundos de investimentos, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia da Patagônia Capital, de qualquer de suas afiliadas, do administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do prospecto dos fundos de investimento em que deseja aplicar. Investimentos implicam na exposição a riscos, inclusive na possibilidade de perda total do investimento. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

OBRAS

Ed. Cicob Caxias Caxias do Sul/RS

R$ 1.504.848,13	R$ 1.539.848,13	R$ 0,00	R$ 0,00	4
Valor contratado	Pago até ago/26	Previsão set/26	Saldo remanescente	Prestadores



ESCOPO

Acessibilidade + AVCB + Segregação

- 4 serviços contratados, todos executados
- Obra quitada: pagamentos somam R$ 1,54 mi, sem saldo remanescente

PRESTADORES E CUSTOS

Projeto: Acessibilidade + AVCB + Segregação · valores em R$

Serviço contratado	Empresa	Status	Contratado	Pago até ago/26	Previsão set/26	Saldo
Gerenciamento da obra	Baggio	Executado	50.010,40	50.010,40	–	–
Execução das obras de adequação	Markfer	Executado	1.350.337,73	1.350.337,73	–	–
Compra de elevador	TKE	Executado	104.500,00	104.500,00	–	–
Acompanhamento de obra	Puma	n/a	n/a	35.000,00	–	–
Total			**1.504.848,13**	**1.539.848,13**	**–**	**–**

Acompanhamento de obra (Puma) remunerado por valor mensal, mantido até a conclusão das obras.

Disclaimer As informações aqui têm caráter meramente informativo. Para avaliação da performance de quaisquer fundos de investimentos, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia da Patagônia Capital, de qualquer de suas afiliadas, do administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do prospecto dos fundos de investimento em que deseja aplicar. Investimentos implicam na exposição a riscos, inclusive na possibilidade de perda total do investimento. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

OBRAS

Ed. Sede Mato Grosso Cuiabá/MT

R$ 1.797.000,00	R$ 1.872.854,64	R$ 3.500,00	R$ 0,00	2
Valor contratado	Pago até ago/26	Previsão set/26	Saldo remanescente	Prestadores



ESCOPO

Retrofit climatização agência e sede

- Retrofit da climatização executado pela GDCM
- Adequação AVCB pendente
- Retrofit da fachada em cotação; auditório pendente

PRESTADORES E CUSTOS

Projeto: Retrofit climatização agência e sede · valores em R$

Serviço contratado	Empresa	Status	Contratado	Pago até ago/26	Previsão set/26	Saldo
Reforma do ar condicionado (agência e sede)	GDCM	Executado	1.797.000,00	1.827.354,64	–	–
Acompanhamento de obra	Puma	n/a	n/a	45.500,00	3.500,00	–
Retrofit da fachada	–	Em cotação	–	–	–	–
Adequação AVCB	–	Pendente	–	–	–	–
Auditório	–	Pendente	–	–	–	–
Total			**1.797.000,00**	**1.872.854,64**	**3.500,00**	**–**

Acompanhamento de obra (Puma) remunerado por valor mensal, mantido até a conclusão das obras.

Disclaimer As informações aqui têm caráter meramente informativo. Para avaliação da performance de quaisquer fundos de investimentos, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia da Patagônia Capital, de qualquer de suas afiliadas, do administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do prospecto dos fundos de investimento em que deseja aplicar. Investimentos implicam na exposição a riscos, inclusive na possibilidade de perda total do investimento. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

OBRAS

Ed. Horto Florestal Belo Horizonte/MG

ATIVO EM OBRA

R$ 1.826.715,81	R$ 1.308.349,81	R$ 0,00	R$ 0,00	5
Valor contratado	Pago até ago/26	Previsão set/26	Saldo remanescente	Prestadores



ESCOPO

Infiltração telhado + pintura externa e acessibilidade da agência

- Contrato com a GLA cancelado após R$ 943.595,70 pagos
- Retrofit de iluminação e forro (MF) e acessibilidade (Rita Arq) em execução

PRESTADORES E CUSTOS

Projeto: Infiltração telhado + pintura externa e acessibilidade da agência · valores em R$

Serviço contratado	Empresa	Status	Contratado	Pago até ago/26	Previsão set/26	Saldo
Infiltração telhado + pintura externa	GLA	Contrato cancelado	1.551.961,70	943.595,70	–	–
Retrofit iluminação e forro	MF	Em execução	269.654,11	269.654,11	–	–
Acessibilidade agência	Rita Arq	Em execução	3.600,00	3.600,00	–	–
Topografia	Conceito Topografia	Executado	1.500,00	1.500,00	–	–
Acompanhamento de obra	Puma	n/a	n/a	90.000,00	–	–
Total			**1.826.715,81**	**1.308.349,81**	**–**	**–**

Acompanhamento de obra (Puma) remunerado por valor mensal, mantido até a conclusão das obras.

Disclaimer As informações aqui têm caráter meramente informativo. Para avaliação da performance de quaisquer fundos de investimentos, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia da Patagônia Capital, de qualquer de suas afiliadas, do administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do prospecto dos fundos de investimento em que deseja aplicar. Investimentos implicam na exposição a riscos, inclusive na possibilidade de perda total do investimento. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

OBRAS

Ed. Filial Brasília/DF

ATIVO EM OBRA

R$ 1.760.596,66	R$ 1.819.631,48	R$ 4.000,00	R$ 109.465,18	6
Valor contratado	Pago até ago/26	Previsão set/26	Saldo remanescente	Prestadores



ESCOPO

Infiltração subsolo

- 4 serviços executados, 3 em execução e 2 a executar
- Saldo concentrado na impermeabilização da laje (R$ 57.418,18) e na pintura do subsolo (R$ 48.452,00)

PRESTADORES E CUSTOS

Projeto: Infiltração subsolo · valores em R$

Serviço contratado	Empresa	Status	Contratado	Pago até ago/26	Previsão set/26	Saldo
Impermeab. laje externa	Gonçalves Eng.	Em execução	1.372.617,51	1.315.199,33	–	57.418,18
Manta de sacrifício	Gonçalves Eng.	Executado	3.595,00	–	–	3.595,00
Tapume para rota de fuga	Gonçalves Eng.	Executado	24.225,00	24.225,00	–	–
Abertura da laje	Gonçalves Eng.	Executado	149.910,00	149.910,00	–	–
Gerenciamento da obra	Emival Eng.	Em execução	56.000,00	56.000,00	–	–
Fiscalização (valor mensal)	BRG	Em execução	n/a	79.750,00	–	–
Pintura do subsolo	Gonçalves Eng.	A executar	96.904,00	48.452,00	–	48.452,00
Placas de forro	R Cervelline	Executado	10.800,00	10.800,00	–	–
Placas Alucobond	Go Esquadrarias	A executar	39.295,15	39.295,15	–	–
Acompanhamento	Puma	n/a	n/a	96.000,00	4.000,00	–
Total			**1.760.596,66**	**1.819.631,48**	**4.000,00**	**109.465,18**

Fiscalização (BRG) e acompanhamento de obra (Puma) remunerados por valor mensal, mantidos até a conclusão das obras.

Disclaimer As informações aqui têm caráter meramente informativo. Para avaliação da performance de quaisquer fundos de investimentos, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia da Patagônia Capital, de qualquer de suas afiliadas, do administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do prospecto dos fundos de investimento em que deseja aplicar. Investimentos implicam na exposição a riscos, inclusive na possibilidade de perda total do investimento. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

OBRAS

Ed. Querência Porto Alegre/RS

R$ 1.145.863,28	R$ 1.201.863,28	R$ 0,00	R$ 0,00	7
Valor contratado	Pago até ago/26	Previsão set/26	Saldo remanescente	Prestadores



ESCOPO

Reforma das áreas afetadas

- Todos os 7 serviços executados
- Contratos integralmente pagos, sem saldo remanescente

PRESTADORES E CUSTOS

Projeto: Reforma das áreas afetadas · valores em R$

Serviço contratado	Empresa	Status	Contratado	Pago até ago/26	Previsão set/26	Saldo
Limpeza técnica	NS Engenharia	Executado	485.000,00	485.000,00	–	–
Laudo da Puma	Puma Eng.	Executado	23.253,76	23.253,76	–	–
Retrofit do SDAI – material	Global Sonic	Executado	280.049,52	280.049,52	–	–
Projeto técnico	Baggio	Executado	169.000,00	169.000,00	–	–
Retrofit do SDAI – mão de obra	WAH	Executado	42.400,00	42.400,00	–	–
Laudo estrutural	Engemat	Executado	78.160,00	78.160,00	–	–
Consultoria de projetos	Simetria	Executado	68.000,00	68.000,00	–	–
Acompanhamento de obra	Puma	n/a	n/a	56.000,00	–	–
Total			**1.145.863,28**	**1.201.863,28**	**–**	**–**

Acompanhamento de obra (Puma) remunerado por valor mensal, mantido até a conclusão das obras.

Disclaimer As informações aqui têm caráter meramente informativo. Para avaliação da performance de quaisquer fundos de investimentos, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia da Patagônia Capital, de qualquer de suas afiliadas, do administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do prospecto dos fundos de investimento em que deseja aplicar. Investimentos implicam na exposição a riscos, inclusive na possibilidade de perda total do investimento. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

OBRAS

Ed. Cascavel Cascavel/PR

ATIVO EM OBRA

R$ 170.000,00	R$ 115.500,00	R$ 38.500,00	R$ 68.000,00	2
Valor contratado	Pago até ago/26	Previsão set/26	Saldo remanescente	Prestadores



ESCOPO

Retrofit de ar condicionado

- Projetos executivos (Baggio) em execução, com 60% do contrato pago
- Previsão de R$ 34.000,00 para a Baggio em set/26, metade do saldo de R$ 68.000,00

PRESTADORES E CUSTOS

Projeto: Retrofit de ar condicionado · valores em R$

Serviço contratado	Empresa	Status	Contratado	Pago até ago/26	Previsão set/26	Saldo
Projetos executivos	Baggio	Em execução	170.000,00	102.000,00	34.000,00	68.000,00
Acompanhamento de obra	Puma	n/a	n/a	13.500,00	4.500,00	–
Total			**170.000,00**	**115.500,00**	**38.500,00**	**68.000,00**

Acompanhamento de obra (Puma) remunerado por valor mensal, mantido até a conclusão das obras.

Disclaimer As informações aqui têm caráter meramente informativo. Para avaliação da performance de quaisquer fundos de investimentos, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia da Patagônia Capital, de qualquer de suas afiliadas, do administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do prospecto dos fundos de investimento em que deseja aplicar. Investimentos implicam na exposição a riscos, inclusive na possibilidade de perda total do investimento. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

OBRAS

Visão consolidada

R$ 8.205.023,88	R$ 7.858.047,34	R$ 46.000,00	R$ 177.465,18	3
Valor contratado	Pago até ago/26	Previsão set/26	Saldo remanescente	Ativos em obra

CONSOLIDADO POR ATIVO

Valores em R$, pagos até ago/26 · em destaque, os ativos em obra

Ativo	Localização	Projeto	Situação	Prestadores	Contratado	Pago até ago/26	Previsão set/26	Saldo
Ed. Cicob Caxias	Caxias do Sul/RS	Acessibilidade + AVCB + Segregação	Executado	4	1.504.848,13	1.539.848,13	–	–
Ed. Sede Mato Grosso	Cuiabá/MT	Retrofit climatização agência e sede	Fachada em cotação	2	1.797.000,00	1.872.854,64	3.500,00	–
Ed. Horto Florestal	Belo Horizonte/MG	Infiltração telhado, pintura e acessibilidade	Em obra	5	1.826.715,81	1.308.349,81	–	–
Ed. Filial	Brasília/DF	Infiltração subsolo	Em obra	6	1.760.596,66	1.819.631,48	4.000,00	109.465,18
Ed. Querência	Porto Alegre/RS	Reforma das áreas afetadas	Executado	7	1.145.863,28	1.201.863,28	–	–
Ed. Cascavel	Cascavel/PR	Retrofit de ar condicionado	Em obra	2	170.000,00	115.500,00	38.500,00	68.000,00
Total			**3 em obra**	**19**	**8.205.023,88**	**7.858.047,34**	**46.000,00**	**177.465,18**

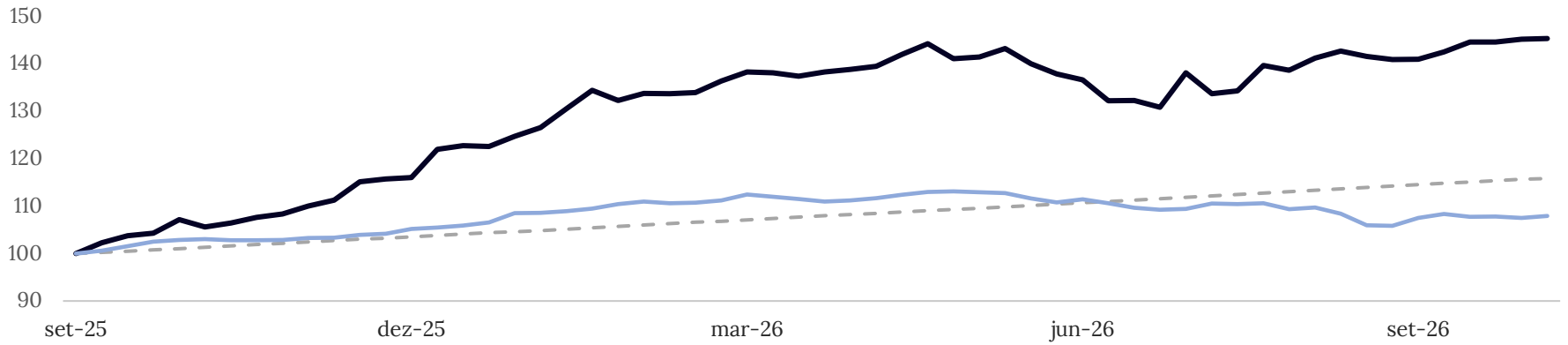
Contratado exclui o acompanhamento de obra (Puma), remunerado por valor mensal até a conclusão das obras. Prestadores contados sem duplicidade. Fonte: Patagônia Capital, controle de obras.

Disclaimer As informações aqui têm caráter meramente informativo. Para avaliação da performance de quaisquer fundos de investimentos, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia da Patagônia Capital, de qualquer de suas afiliadas, do administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do prospecto dos fundos de investimento em que deseja aplicar. Investimentos implicam na exposição a riscos, inclusive na possibilidade de perda total do investimento. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Desempenho da cota

O fundo apresentou uma expressiva retomada do valor de mercado ao longo de 2025, esse movimento também devemos observar ao longo de 2026. No período de doze meses, considerando a cota de setembro de 2025 a setembro de 2026, o fundo apresentou ganho de capital de 20,89%. Considerando também os proventos, o retorno total em doze meses foi de 45,3%, contra 7,9% do IFIX e 15,8% do CDI. Em setembro, o fundo rendeu 2,8%, ante -0,2% do IFIX.

RENTABILIDADE



Ativo	Mês	2026	12M
■ **CXCO11**[1]	2,8%	15,7%	45,3%
■ **IFIX**	-0,2%	-0,5%	7,9%
■ **CDI**	1,1%	10,5%	15,8%

[1] *Cota ajustada por proventos. Base 100 em 01/09/2025. Fonte: Comdinheiro.*

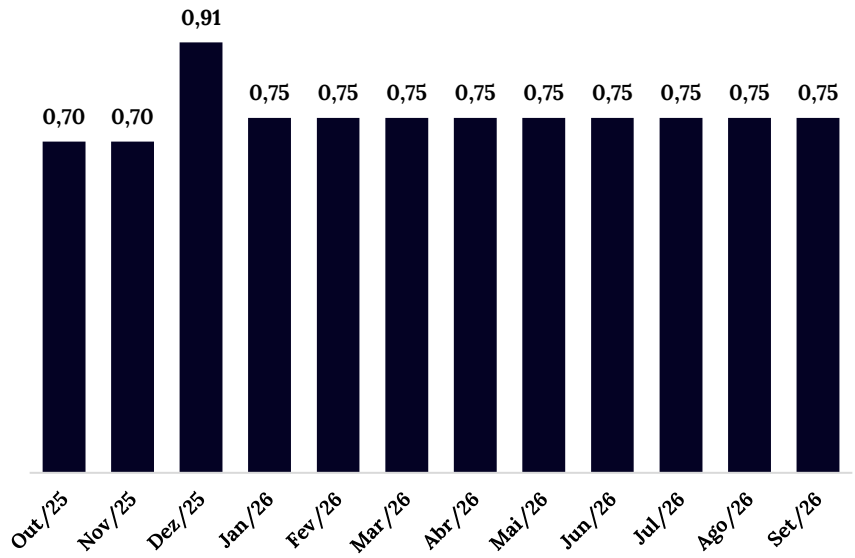
Disclaimer As informações aqui têm caráter meramente informativo. Para avaliação da performance de quaisquer fundos de investimentos, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia da Patagônia Capital, de qualquer de suas afiliadas, do administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do prospecto dos fundos de investimento em que deseja aplicar. Investimentos implicam na exposição a riscos, inclusive na possibilidade de perda total do investimento. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Evolução do dividend yield

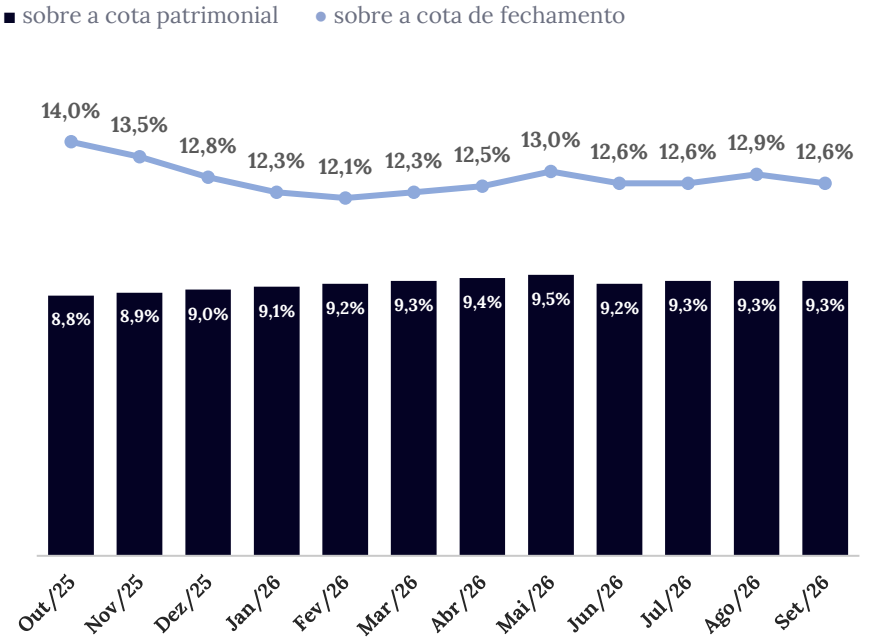
Em setembro, o CXCO11 distribuiu R$ 0,75/cota, equivalente a um Dividend Yield anualizado de 12,62% a.a. sobre a cota de mercado (R$ 71,30) e 9,26% a.a. sobre a cota patrimonial (R$ 97,17). A média dos últimos 12 meses foi de R$ 0,75/cota.

DISTRIBUIÇÕES POR COTA (R$)

Média 12M | R$ 0,76/cota



DIVIDEND YIELD ANUALIZADO



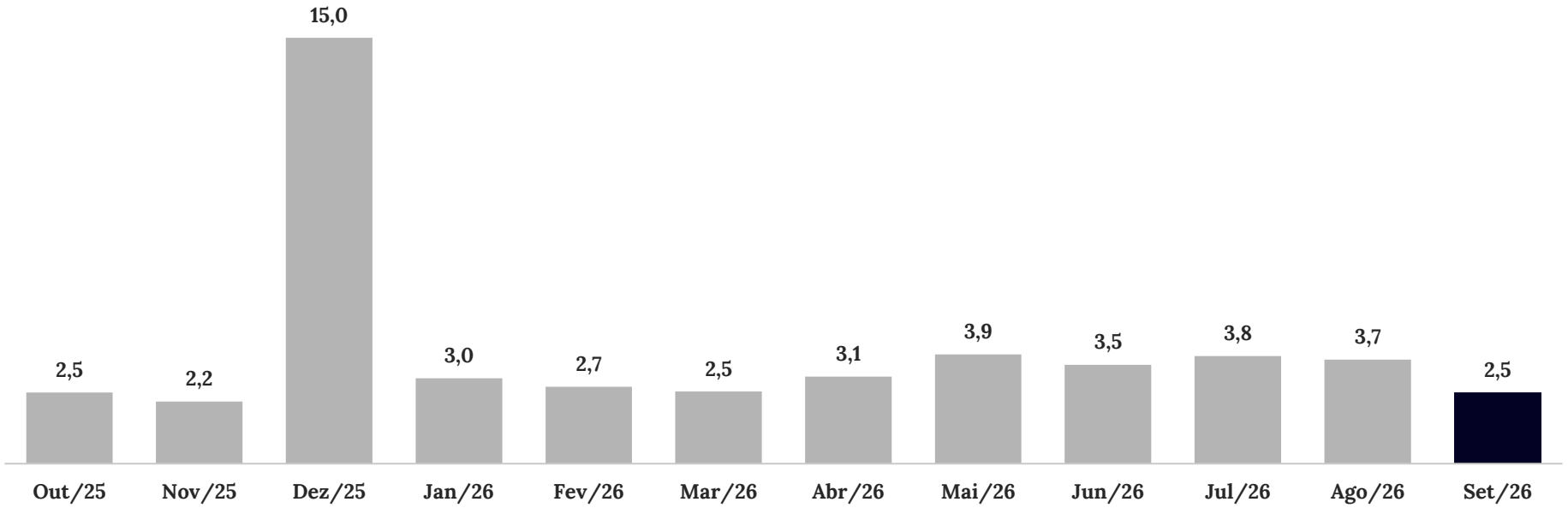
Disclaimer As informações aqui têm caráter meramente informativo. Para avaliação da performance de quaisquer fundos de investimentos, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia da Patagônia Capital, de qualquer de suas afiliadas, do administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do prospecto dos fundos de investimento em que deseja aplicar. Investimentos implicam na exposição a riscos, inclusive na possibilidade de perda total do investimento. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Mercado secundário

Durante o mês de setembro, o volume financeiro negociado foi de R$ 2,49 milhões, o que representa um giro de 0,89% em relação ao valor de mercado do fundo, volume inferior à média de liquidez dos últimos 12 meses, de cerca de R$ 4,02 milhões por mês (R$ 3,03 milhões excluindo o pico de dezembro de 2025).

VOLUME NEGOCIADO (EM MILHÕES DE REAIS)

Média 12M | R$ 4,02 milhões/mês



Disclaimer As informações aqui têm caráter meramente informativo. Para avaliação da performance de quaisquer fundos de investimentos, é recomendável uma análise de período de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia da Patagônia Capital, de qualquer de suas afiliadas, do administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do prospecto dos fundos de investimento em que deseja aplicar. Investimentos implicam na exposição a riscos, inclusive na possibilidade de perda total do investimento. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.



PATAGONIA CAPITAL

Av. Braz Olaia Acosta, 727, sala 1101, Ribeirão Preto/SP
www.patagoniacapital.com.br
ri@patagoniacapital.com.br
(16) 3620 2333

VORTX

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos